



Spett.le
TRIBUNALE DI ASTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
via Govone, n.9
14100 Asti (AT)

Ill.mo Giudice Esecuzione

Asti, 22/12/25

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RGE 146/2024 Tribunale di Asti
Segnalazione di errore nella cantina di pertinenza dell'unità immobiliare

Creditore procedente: [REDACTED]

[Avv. Bordino Giuseppe Nicola] --Debitore esecutato: [REDACTED]

Si relaziona all'Ill.mo Giudice che l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità immobiliare sita in Montà (CN) a destinazione catastale A/10 (foglio 16, particella 1038, subalterno 30), attualmente adibita a ufficio/studio medico, alla quale risulta annessa una cantina di pertinenza, ricompresa nella medesima unità immobiliare.

Alla consistenza dei beni pignorati si aggiunge inoltre un box auto, identificato catastalmente come unità immobiliare autonoma (foglio 16, particella 1038, subalterno 2).

A seguito dell'esecuzione del sopralluogo e della redazione del rilievo effettuato dalla scrivente, è emerso che **la cantina dell'unità immobiliare, così come rappresentata nella planimetria catastale agli atti, non corrisponde alla cantina effettivamente rilevata dalla CTU durante il sopralluogo ed aperta dal debitore esecutato per consentirne il rilievo** (riportata nella Foto 1 a pagina 3).

Al fine di procedere ad un ulteriore riscontro, è stata effettuata una verifica sull'ultimo atto di provenienza (Atto di Compravendita del 03/10/2019, Rep. n. 15.223, Raccolta n. 12.633, a rogito del Notaio Dott. Alberto Girola), nel frattempo acquisito.

Da tale verifica è emerso che **la cantina indicata nell'atto di provenienza coincide con quella rappresentata nella planimetria catastale** (Foto 2 a pagina 3), in quanto all'atto risulta allegata la planimetria catastale (protocollo n. CNO509793 del 02/01/2012), alla quale viene fatto espresso riferimento come anche al relativo elaborato planimetrico (Foto 3 a pagina 4).

Si precisa infatti che l'unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 1038, subalterno 30, oggetto di esecuzione immobiliare, nell'atto di provenienza pervenuto risulta descritta come segue:

- a) *al piano primo (II f.t.): locale ad uso ufficio avente accesso dal civico numero 23 (ventitré) di Corso Milano, sito nel fabbricato "A", con accesso dalla scala "a1", distinto con il numero 30 (trenta) nell'elaborato planimetrico sopra citato, composto da: ingresso/disimpegno, sala d'aspetto, reception, tre studi, bagno e due balconi esterni, confinante con: vano scala condominiale, unità n. 29, muro di perimetro verso cortile esterno, unità n. 31, vano scala condominiale adiacente e muro di perimetro verso cortile esterno;*



con annesso al piano seminterrato: **locale ad uso cantina distinto con il numero 30 (trenta) nell'elaborato planimetrico sopra citato, confinante con: unità n. 1, disimpegno comune, unità n. 31 e muro di perimetro su terrapieno.**

Pertanto, anche l'atto di provenienza conferma questa attribuzione, cioè la cantina indicata nell'atto di provenienza, rappresentata sia nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, che nel relativo elaborato planimetrico, **non è quella rilevata ed aperta dal debitore esecutato** ma è quella accanto a quella rilevata dalla CTU, cioè la terza cantina e non la seconda sulla sinistra del corridoio.

Stante quanto precede, la situazione riscontrata configura una criticità rilevante, in quanto allo stato attuale in perizia può essere rappresentata unicamente la cantina materialmente rilevata ed attualmente in uso al debitore esecutato. Tale cantina risulta individuata nell'elaborato planimetrico con il numero 31 e corrisponde catastalmente all'unità immobiliare fg.16, part.1038, sub.31, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Ne consegue che **la cantina rilevata non corrisponde a quella indicata catastalmente quale pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (sub. 30), né a quella riportata nel relativo atto di provenienza, che cita proprio la planimetria catastale, circostanza che induce a ritenere plausibile un avvenuto scambio di pertinenze.**

Si rimanda alla **Foto 4 (pag. 4)**, nella quale è evidenziato il confronto tra le due diverse collocazioni delle cantine.

A ulteriore riscontro, mediante verifica effettuata tramite visura catastale, è stato inoltre accertato che la cantina rilevata (sub. 31) risulta intestata a soggetto diverso dai debitori esecutati, come da visura catastale allegata.

Considerata la complessità della situazione emersa, la Scrivente resta in attesa di eventuali disposizioni riservandosi in ogni caso di relazionare ulteriormente in perizia in ordine agli esiti degli accertamenti già effettuati e a quelli che dovessero emergere nel prosieguo dell'incarico, anche a seguito del riscontro con l'Amministratore condominiale.

Si riportano a seguire gli elaborati grafici esplicativi con il rilievo eseguito (Foto 1-2-3-4) e la documentazione fotografica (5-6-7).

Per quanto concerne le restanti verifiche documentali, si precisa che le stesse risultano attualmente in corso; si provvederà a fornire tempestivo riscontro qualora emergano ulteriori elementi rilevanti da segnalare.

Ringraziando, si porgono distinti saluti.



arch. Alessandra Bodda

Allegati:

- Planimetria catastale sub. 30 con cantina pertinenza
- Visure sub. 30 e sub. 31 fg 16, part.1038
- Elaborato planimetrico

ELABORATI GRAFICI ESPLICATIVI

PIANO SEMINTERRATO

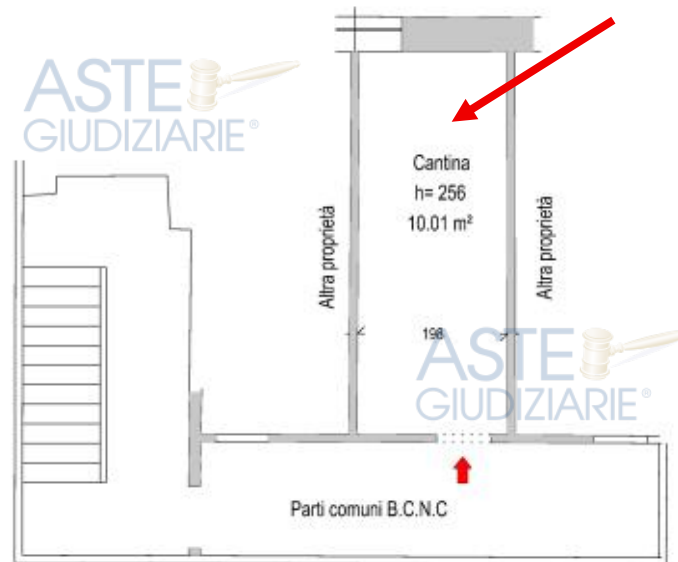


Foto 1: Estratto del rilievo eseguito dalla CTU, con indicazione della cantina rilevata ed in uso al debitore esecutato, che è la seconda del corridoio

PIANO SEMINTERRATO

H. CM. 260



Foto 2: Estratto della planimetria catastale con indicazione della cantina attribuita all'unità immobiliare oggetto di esecuzione che è la terza sul lato sinistro del corridoio (Prot. CN0509793 del 02.01.2012)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3: Estratto dell'elaborato planimetrico del 11.12.1985 con individuazione della cantina n.30 indicata sull'atto di provenienza

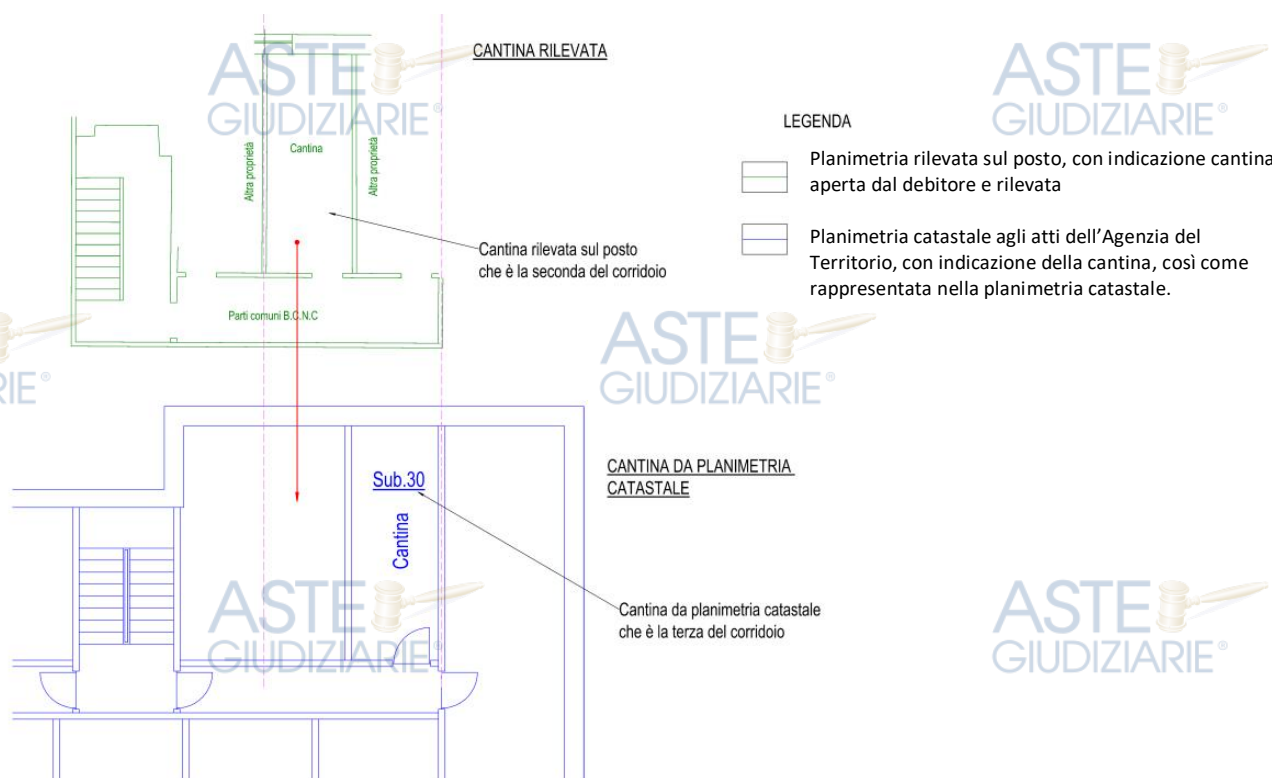
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4: Rappresentazione redatta dalla scrivente con confronto delle due situazioni riscontrate (rilievo eseguito / planimetria catastale allegata all'atto di provenienza)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 4/5



Foto 5: Vista del corridoio cantine con indicazione della cantina rilevata sul posto



Foto 6-7: Vista del corridoio cantine (viste da entrambi i lati) con indicazione della cantina rilevata sul posto

